



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
EESTI MEREAKADEEMIA
Meremajanduse keskus

Christyn Liiva

**Eestis elamu kinnisvarasse investeerimist mõjutavad tegurid
COVID-19 kriisi ajal 2020**

Diplomitöö

Juhendaja: MBA Paavo Kuuseok

Kuussaare 2021

Olen koostanud töö iseseisvalt.

Töö koostamisel kasutatud kõikidele teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele on viidatud.

Christyn Liiva

19.05.2021

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 182643SDVR

Üliõpilase e-posti aadress: christynliiva@gmail.com

Juhendaja: Mba Paavo Kuuseok

Töö vastab lõputööle esitatud nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees: Phd Jana Raadik-Cottrell

Lubatud kaitsmisele

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

Sisukord

Annotatsioon.....	6
Sissejuhatus	7
1 Majandustsüklid ja nende mõju kinnisvarale	9
1.1 Majandustsükkel	9
1.2 Kinnisvaraturu tsükkel.....	10
1.3 Kinnisvaraturutsükli analüüs	12
1.4 Elamukinnisvara valiku protsess	14
2 Strateegia määratlemine kinnisvaraportfelli koostamiseks	16
3 Elamukinnisvara valik, selle hinnaklass ja asukoht	22
3.1 Elamukinnisvara valik	22
3.2 Elamukinnisvara asukoht.....	33
Kokkuvõte	38
Summary.....	40
Viidatud allikad	42
Lisa 1 Küsitlusleht.....	45
Lisa 2 Lihtlitsents	49

Jooniste loetelu

Joonis 1. Majanduse ja kinnisvaraturu tsükli seos.....	9
Joonis 2. Kinnisvaratsükli visuaal.	11
Joonis 3. Nõudmise ja pakkumise seos kinnisvaratsükli eri faasides.	12
Joonis 4. Intressimäära mõju tehingute arvule.	13
Joonis 5. SKP kasv võrreldes eelmise aasta sama ajaga.....	16
Joonis 6. Keskmine brutopalk 2005-2020.	17
Joonis 7. Töötuse määr 2005-2020.....	18
Joonis 8. Elamukinnisvara müügi- ja üürihinnad 2005-2020.....	19
Joonis 9. Kodumajapidamistele antud laenude keskmine intressimäär 2020.....	20
Joonis 10. Eesti linnade ja valdade demograafiline jaotus.	34
Joonis 11. Keskmine palk maakonniti 2020.	35
Joonis 12. Korterite ja majade müügihind maakonniti, töötusemäär.	36
Joonis 13. Üüri m2 hinnad 2020.	36
Joonis 14. Kinnisvara tehingute arv ja kogusumma maakonniti.	37

Tabelite loetelu

Tabel 1. Elamukinnisvara asukoht.....	22
Tabel 2. Asustustihedus.....	23
Tabel 3. Vajadus avaliku asutuse või teenuse järgi.....	24
Tabel 4. Avalike asutuste ja teenuste loetelu.....	24
Tabel 5. Üüritava elamukinnisvara liik.....	25
Tabel 6. Eelistatud korrused elamukinnisvaras.....	26
Tabel 7. Põhjused kõrgemal korrusel elamiseks.....	26
Tabel 8. Põhjused madalamal korrusel elamiseks.....	27
Tabel 9. Elamukinnisvara peamised kriteeriumid.....	28
Tabel 10. Kriteeriumid elamukinnisvarale.....	28
Tabel 11. Naabrite käitumise, suhtumise ja iseloomu olulisus näitajana elamukinnisvara valikul	29
Tabel 12. Eelistus möbleeritud või möbleerimata elamukinnisvara suhtes.....	29
Tabel 13. Madalate kommunaalkulude olulisus elamukinnisvara valikul.....	30
Tabel 14. Kinnisvara kindlustuse olemasolu.....	30
Tabel 15. Vajadus üürisoodustusele kriisi ajal.....	31
Tabel 16. Soovitud elamukinnisvara üüri allahindlus.....	32
Tabel 17. Allahindluse kokkuleppeline tagastus.....	32

Annotatsioon

Elamukinnisvara portfelli koostades on oluline olla kursis, mis hetkel ümber ringi toimub nii majandus- ja kinnisvaraturunäitajates, kui inimeste soovide ja vajaduste osas. Selleks tuleb alustada majanduse ja kinnisvaraturu tsüklifaaside analüüsist, minnes järkjärguliselt spetsiifiliste näitajate suunas võttes kasutusse erinevad majandusmõõdikud. Samuti tuleb strateegia määratledes tundma õppida oma sihturu vajadusi analüüsides nende soove ja nõudmisi, et luua atraktiivne pakkumine.

Antud uurimistöo eesmärk on välja selgitada strateegia, mille alusel oleks saanud 2020 kriisi ajal kokku panna võimalikult hea tootlusega, kuid väikse või vähendatud riskiga elamukinnisvara portfelli. Töö esimeses osas uuritakse strateegia loomiseks majanduslikku tausta. Töö teises osas käsitletakse potentsiaalsete klientide soove ja vajadusi, mis on välja selgitatud ankeetküsimustiku abil.

Uurimistöo peamiselt käsitleb elamukinnisvaraportfelli loomist ja haldamist COVID.19 kriisiperioodil 2020. Üldiseks tulemuseks on parandada investorite teadlikkust strateegia loomisest ning kriisiperioodil portfelli haldamisest, et vähendada kahjumisse jäämise riski.

Antud uurimistöo on kirjutatud eesti keeles ja on 47 lk pikk, sealhulgas 3 peatükki, 14 joonist ja 17 tabelit.

Sissejuhatus

Elamukinnisvarasse investeerimine Eestis kogus populaarsust alates 2017 aastast. Investoritele oli soodne majandusseis, kus näitajad olid piisavalt head ja nõudlus endiselt suur. Seda kinnitasid ka erinevad uudisväljaannete artiklid ning majandusteadlaste ennustused, millede põhjal ei olnud toona kinnisvaraturu- või majanduslangust veel lähiaastatel tulemas. 2017 aasta kuni 2020 aasta alguse soodne seis tõi turule ka rohkem alustavaid investoreid, kes nägid enda võimalust. Loodeti pidevalt tõusvale turule ning ei kogutud ega omatud piisavalt teadmisi, et oma portfelli luua kriisikindlalt.

2020 aasta esimese kvartali lõpus jõudis lühikese etteteatamisajaga Eestisse pandeemia, mis viis majanduse ootamatult tasakaalust välja. Asutused suleti või seati ranged piirangud, nii toimiti ka inimeste liikumisega. Samuti mõjutas see ka investeringuid. Investorid, kes ei jõudnud või ei osanud kohandada oma portfelli jäid rahalisse kahjumisse vähemal või suuremal määral. Selliste olukordade vältimiseks tuleks pidevalt jälgida maailmaturul toimuvat, millised on riiklikud majandusnäitajad ning viia ennast kurssi minevikuga, et näha korduma kippuvaid mustreid.

Käesoleva töö eesmärk on välja selgitada strateegia, mille alusel oleks saanud 2020 aasta kriisi ajal kokku panna võimalikult hea tootlusega- kuid väikese või vähendatud riskiga portfelli. Töö eesmärgi saavutamiseks on autori poolt püstitatud järgmised kolm põhiküsimust:

- Kuidas mõjutab majanduse ja kinnisvaraturu tsüklilisus kinnisvaraportfelli?
- Kuidas määratleda strateegiat kinnisvaraportfelli koostamiseks?
- Milline ja mis hinnaklassis peaks olema elamukinnisvara, mida inimesed kriisi ajal üürisid või ostaksid?

Abistava informatsioonina uurib autor aastal 2020 elamukinnisvara asukoha valiku asjaolusid.

- Kuidas valida 2020 aastal elamukinnisvara asukoht?

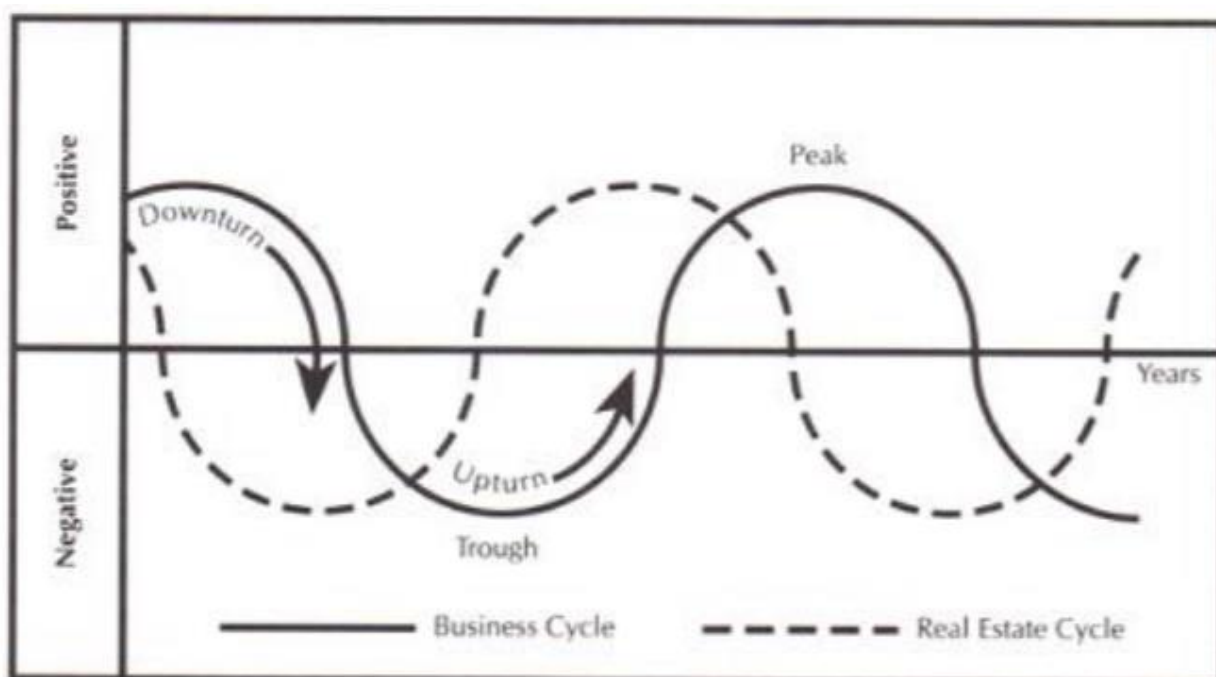
Uurimistöös kasutatakse peamiselt Statistikaameti ning küsitlusest saadud andmeid.

Käesolev uurimistöö koosneb kolmest peatükist. Esimene peatükk annab ülevaate majandus ja kinnisvaraturu tsüklitest ning nende mõjust kinnisvarale. Peatükis selgitatakse erinevaid kinnisvaraturu tsükli osi, kuidas neid ära tunda ning missuguseid majandusnäitajaid kasutada, et

tuvastada tsükli järk. Teises peatükis, analüüsib autor majandusnäitajaid, et määratleda ära strateegiad, mida kasutada kinnisvaraportfelli koostamisel kriisi ajal. Selleks kasutab autor näitajaid nagu SKP kasv, keskmine palk, töötuse määr, elamukinnisvara müügi- ja üürihinnad ning kodulaenule antud keskmine intressimäär. Kolmandas peatükis, analüüsib autor küsitlusest saadud ja Statistikaametist võetud andmeid, et määratleda ära elamukinnisvara, selle asukoht ja hinnaklass, mida inimesed soetaksid Covid-19 kriisi ajal. Samuti teostab autor saadud hinnaklassi andmete põhjal tootlikkuse arvutuse.

1 Majandustsüklid ja nende mõju kinnisvarale

Kinnisvara seos majandustsükliga tuleneb selle mõjust kinnisvara hindadele ja nõudlusele. Kuna kinnisvaraturg järgib majandusnäitajaid, siis järgib see ka majandustsükleid. Kui majandustsükkel jõuab langusfaasi, siis tõmbab see ka kinnisvaraturu tarbija võimalused koomale. Seetõttu tekib kinnisvaraturul nõudluse vähenemine ja jõutakse majandustsükli suhtes sarnasesse faasi ajalise viitega. Võib tekkida efekt, kus majandus on juba oma tipufaasis, kuid kinnisvaraturg langusfaasis, seda eriti lühikeste tsüklite puhul (Maginn, Tuttle, Pinto, McLeavey, 2007).



Joonis 1 Majanduse ja kinnisvaraturu tsükli seos (Siti Almafahaza Hussein, 2011)

Seetõttu kinnisvara ostuks tuleks olla paindlik ehk võtta kiiresti muutusi omaks ja vastavalt nendele kohanduda. See tähendab vajadust luua investeerimisstrateegiaid, mis oleksid kohandatud parasjagu toimuvast majandustegevusest ja majandustsükli ning kinnisvaratsükli faasist lähtuvalt. Portfelli loomiseks tuleks mõista kõigepealt, mis mõjutab kinnisvaraturgu, mis on majandus- ja kinnisvaratsüklid ning kuidas tunda ära, kus me tsüklis asume.

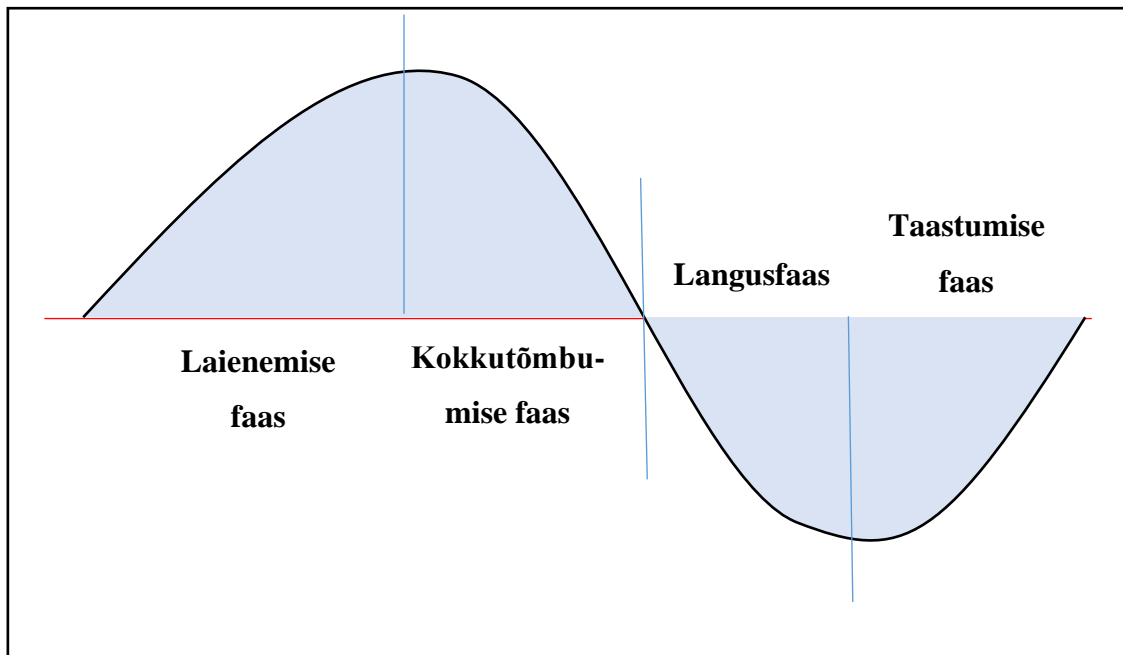
1.1 Majandustsükkel

Majandustsüklite all mõistetakse majandusseisu ja -aktiivsust väljendavate põhinäitajate ajas korduvaid kõikumisi. Tavaliselt kestab üks majandustsükkel 2-10 aastat, mille jooksul

majanduslikus keskkonnas tegutsevad sektorid läbivad tõusu- ja mõõnaperioodid ehk langusperioodid. Majandustsükli peetakse väga oluliseks seetõttu, et omab tihedat seost rahapoliitikaga, krediitdivõimekuse ning -saadavusega ja ettevõtete käibe ja kasumitega. (Jakobsoo, 2020) (Jakobsoo, Sten Hans, 2020). Majandustsükliks eritatakse nelja faasi: taastumis-, kasvu-, kahanemise-, ja langusfaas (Emso-Mattingly, et al., 2019). Enamasti saame rääkida kahest peamisest jõust, mis seob faase ja on nende tekke indikaatoriteks- inflatsioon ja intressimäärad (Scott, 2019). Inflatsioon on üldine hinnataseme tõus või surve, läbi mille toimub rahaväärtuse vähenemine (Arrak, et al., 2002). Intressimäär on intressisumma, mida laenuvõtjad maksavad raha kasutamise eest kindla perioodi jooksul. Intressimäära väljendatakse protsentuaalse osana laenusummast. Selle tõus on laiemas mõttes kasutatava raha hinna suurenemine. Eestis kuulub intressikohustuse ja -määra kehtestamine täies ulatuses seadusandjale. See tähendab, et seadusandja on suhteliselt vaba intressimäära kehtestamisel ning muutmisel. (Roos, et al., 2014). Tavaliselt keskpangad nagu Eesti Pank ja Euroopa Keskpang tagavad läbi intressimäära hinnastabiilsuse. Kui inflatsioon suureneb sekkub riik ning tõstab intressimäärasid (Eesti majanduse teataja, 2006). Kõrgema intressimäära eesmärgiks on vähendada tarbijate julgust raisata ning rohkem säästa, samuti vähendada nende võimet laenata raha, sest sellega kaasnevad kõrgemad laenukulud.

1.2 Kinnisvaraturu tsükkel

Majandustsüklitega kaasas käivaid kinnisvaraturu tsikleid on uuritud juba alates 1930ndatest aastates (Wernecke, et al., 2004). Kinnisvaraturu tsükli pikkus on piirkonniti varieeruv, ulatades keskeltläbi 4-20 aastani (Kaigi, 2011). Kinnisvaratsükli moodustavad ajas korduvad perioodilised hinnakõikumised ning tsükli kestvuseks on ajavahemik, mille jooksul kinnisvaraturg läbib tõusu- ja langusfaasi (Wheaton, 1987). Tsüklilisus tuvastati umbes sajand tagasi, mis oli olemuselt siinuslaine, millel on amplituud, periood, sagedus, faas, langus ja kõrgpunkt. Läbi tsüklilisuse defineeriti ka 4 eri faasi: langus, taastumine, laienemine ja kokkutõmbumine (Mueller, et al., 1994).



Joonis 2. Kinnisvaratsükli visuaal (Mueller, et al., 1994)

Faaside kirjeldused:

Langusfaas- langusfaas saab alguse siis, kui uute pindade pakkumised jätkavad kasvamist, kuid nõudlus kahaneb, mis omakorda viib hõivemäära languseni. Uute pindade ehitus aeglustub. Langusfaasi tõsidus ja kiirus sõltub pakkumise ja nõudluse erinevusest. Üüri hindu langetatakse kuni hetkeni, mil need katavad vaid hoone fikseeritud kulud.

Taastumise faas- selles faasis eelmise tsükli ehitused peatuvad ning üleliigne vaba pind üüritakse taas välja ning üürihinnad kasvavad stabiliseerudes tavapärasele tasemele. Turg saavutab faasi kestel oma pikaajalise keskmise hõivemäära.

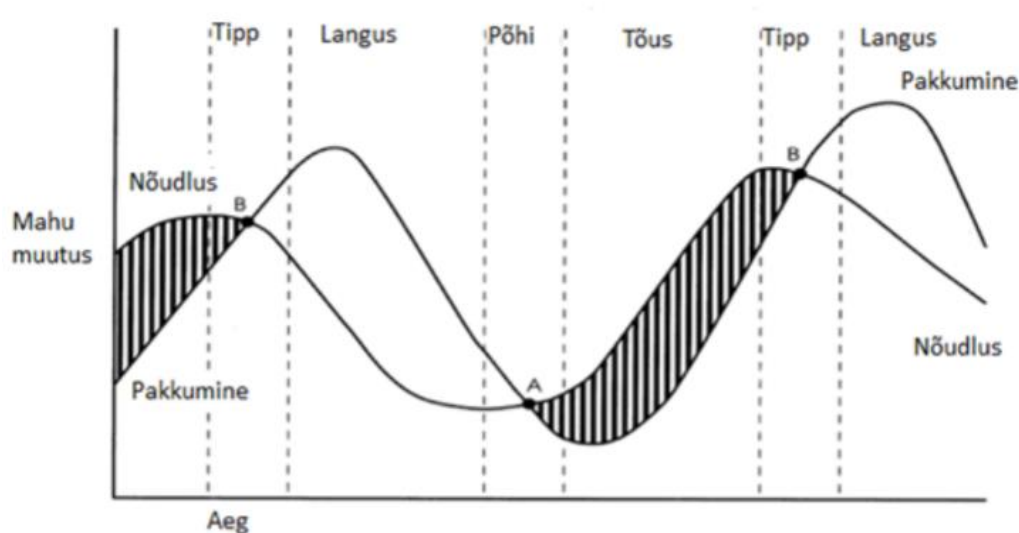
Laienemise faas- nõudlus pindade vastu kasvab ja hõivemäär tõuseb üle oma pikaajalise keskmise. Seetõttu antud faasis tõusevad jõudsalt üürihinnad ning uute pindade arendamine muutub taas mõtekaks. Kuna ehitustööd võtavad aega võib juhtuda faasi vältel olukordi, kus nõudlus ületab pakkumist. Faasi lõpupoolel aga taaskord jõuavad nõudlus ja pakkumine ühte punkti ning pakkumine võib isegi ületada nõudlust. See hetk tuleks ära tabada, et ehitustööd tasuks ära ning ei satuks kriisi aega, kus nõudlus on vähene.

Kokkutõmbefaas/ üle pakkumise faas- pakkumine ületab nõudlust. Üürihindade kasv peatub või kahaneb, sest tarbijatel on võimalus valida parima saadaoleva üle. Antud faas on märk kinnisvaraturul kätte jõudvale langusele (Peiser, et al., 2015).

1.3 Kinnisvaraturtsükli analüüs

Selles, et kinnisvaratsükli põhjal kokku panna strateegia elamukinnisvaraportfelli loomiseks tuleks mõista, kus me täpselt tsüklis asume. Selleks on kolm põhilist tööriista: vaatlus, ajastus ja andmed.

Vaatlus on vähem teaduslik viis seda teha, kuid nii saab ligikaudselt hinnata, kus parasjagu tsüklis ollakse. Vaatluse alla saab võtta nii kinnisvara- ja üürihinnad, aktsiahinnad kui ettevõtete müügitulud (Scott, 2019). Nende näidikute tõusev joon näitab, et ollakse parasjagu laienemisfaasis või selle tippu saabumas. Sama kehtib ka vastupidiselt, kus langevad hinnad kinnisvara- ja üüriturul tähistavad langusfaasi (Peiser, et al., 2015).



Joonis 3. Nõudmise ja pakkumise seos kinnisvaratsükli eri faasides. (Pyhrr, et al., 1999)

Ajastuse puhul seostatakse omavahel kahte asja- tsüklilisus ja vaatlus. Kuna kinnisvaratsükkel on perioodis korduv, siis saab läbi varasemate kinnisvaratsüklite ja vaatluse määrata, milline tsükli faas käimas on. Eesti eluasemeturu tsüklilisuse analüüsi käigus tuleks läbi käia mõningad näitajad nagu SKP kasv, töötuse määr, keskmine ruutmeetri- ja üürihind, lisaks kinnisvaraturu varasematele tsüklitele (Aus, 2014).

Andmed on neist kolmest üheks usaldusväärsemaks tsüklianalüüsi meetodiks ning majandusnimeste enimkasutatud hindamisviise. Andmete analüüsiks tuleks mõista, millised neist on olulisemad indikaatorid kinnisvaraturul ning millised vähemolulised, sest andmete hulk on suur. Olulised andmed saame jagada kahte gruppi- kinnisvarapõhised ja majanduslikud.

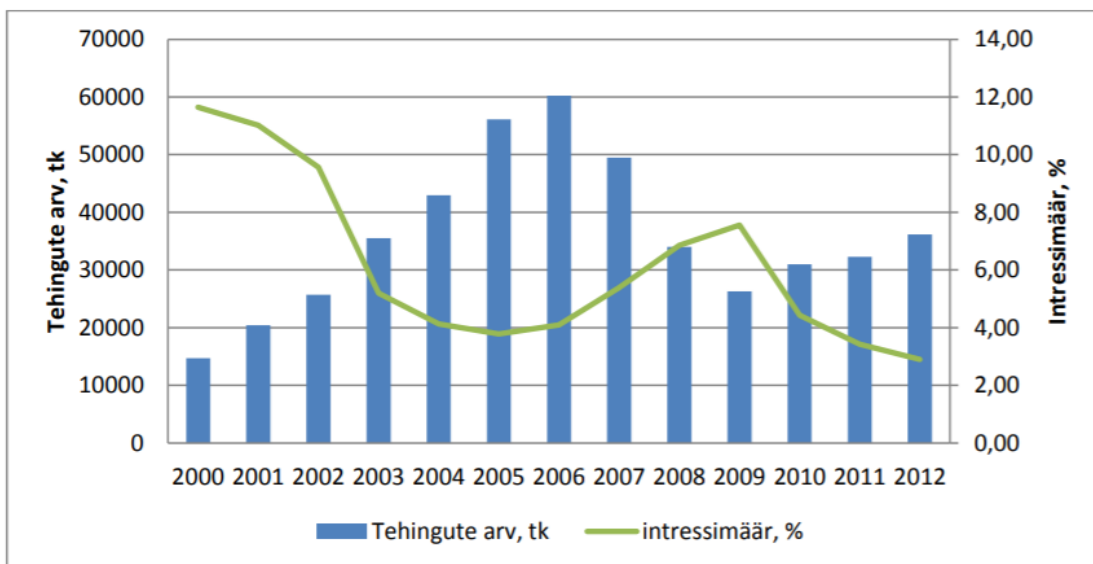
Majanduslike andmetena saame käsitleda töötute arvu, aktsiaturgu, SKP'd, inflatsiooni ja intressimäärasid (Aus, 2014).

Tööhõivel on suur osakaal hindade kujunemisele, sest ostuvõimalus on vaid sissetulekuga inimesel. Mida väiksem on töötute osakaal, seda suurem on nõudlus, mida suurem on nõudlus, seda suurem on kinnisvarahind (Glindro, et al., 2008).

SKP on üks näitajatest, millega hinnata kinnisvara üle- või alahinnatust. Selleks hinnatakse SKP ja eluaseme ruutmeetrihinna suhtarvu (Aus, 2014).

Aksia hinnad peegeldavad ettevõtte tugevust tulevikus. Kui ettevõttel läheb hästi, siis tähendab ka, et üldisel majandusel läheb hästi ja vastupidi, mis hoiab ka enamasti aktsia hinda kõrgemal tasemel. Samas, kui aktsiahinnad pikemalt langenud on saame eeldada, et majandus on langustrendis (Scott, 2019).

Intressimäärade langus toob kaasa tehingute arvu suurenemise kinnisvaraturul ja vastupidi. (vt. seletust lk 6) Seos intressimäärade ja tehingute arvul on varasemate aastate näitel välja toodud Joonisel 3.



Joonis 4. Intressimäära mõju tehingute arvule. (Laks, 2014)

Kinnisvarapõhiste andmetena käsitletakse aga elamukinnisvara müügi- ja üürihindasid ning intressimäärasid.

1.4 Elamukinnisvara valiku protsess

Elamukinnisvara valimise oluliseks lähtepunktiks on vajaduste tuvastamine. Vajadusi on peamiselt kahte tüüpi: füsioloogilised ja psühholoogilised. Füsioloogilised vajadused on esmased vajadused, mis hõlmavad kaasasündinud vajadusi nagu toit, vesi, õhk, peavari. Ellujäämiseks on need hädavajalikud. Psühholoogilised vajadused on aga teisejärgulised nagu vajadus kuuluvustunde, lugupidamise, staatuse või võimu järele. Erinevatel inimestel võivad need erineda (Kumar, 2015).

Tarbija vajadusi aga nähakse omakorda soovide, ihade ja motiividena (Kumar, 2015). Vajadused tõlgitakse soovideks, millest omakorda tekivad motiivid. Vajaduse erinevus soovidest seisneb selles, et soovi puhul on tegemist ihaga, millegi rahuldust pakkuva järele, aga vajaduse puhul tunneb inimene millestki puudust (Hawkins, et al., 2013). Motiivi on mingi impulss, füsioloogiline vajadus, soov või emotsioon, mida kutsutakse tegutsemise ajendiks ehk lihtsamalt öeldes on motiiv mõjus, miks ostuprotsessis osalev isik midagi teeb (Kumar, 2015).

Motivatsiooni mõistmiseks tuleks mõista erinevaid motiive, mis kiirendavad ostuprotsessi müüja soovitud suunal. Motiive saab jaotada:

- Välised motiivid- Need hõlmavad selliseid preemiaid nagu rahaline preemia või sotsiaalne tunnustus.
- Sisemised motiivid- Nendeks oleks tervis, sõprus, psühholoogiliste vajaduste täitmine, pere. Sisemiste motiivide loomise protsessis mängivad rolli inimese enda isiksus ja mõtlemisprotsessid.
- Ratsionaalsed motiivid- Motiivid, mis hõlmavad kinnisvara hinda, suurust, mugavust, keskkonda ja tõhusust.
- Emotsionaalsed motiivid- Need hõlmavad välimust, esteetikat, värvi ja muid näitajaid, mis ei ole mõõdetavad, aga sõltuvad inimese arvamusel.

- Positiivsed motiivid- Positiivset motiivi saab kirjeldada, kui salapärasest külgetõmmet millegi suunas.
- Negatiivsed motiivid- Negatiivsed motiivid on positiivsete vastand. Sellisel puhul jääb ost tegemata (Kumar, 2015);

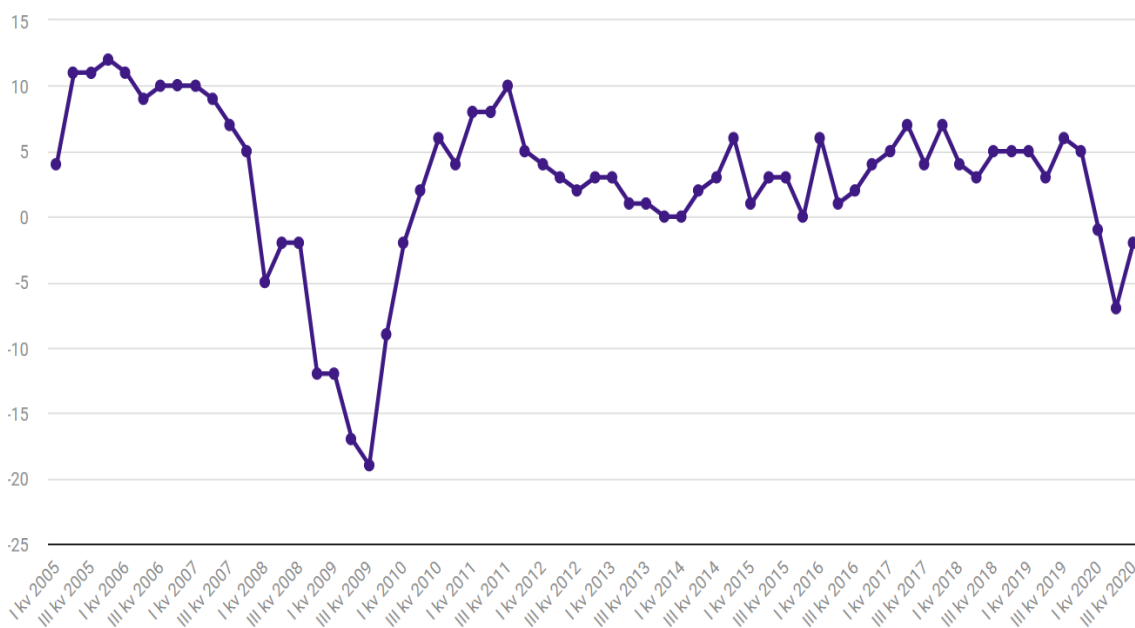
Eluaseme ost on enamike inimeste elus üks olulisemaid otsuseid. Sellega kaasneb lisaks suurele finantsilisele riskile ka emotsionaalne ja füüsiline väljakutse. Seda seetõttu, et igat elamukinnisvara iseloomustavad erinevad omadused alates naabruskonnast, hoone disainist, lähedal olevatest avalikest teenustest kuni hoone enda siseviimistluse, struktuuri ja kodutundeni (Britt, 1950).

2 Strateegia määratlemine kinnisvaraportfelli koostamiseks

Elamukinnisvara väiksema riskiga portfelli loomiseks tuleks ära määrata, millises majandustsükli faasis me asume. J. Scotti kasutab majandustsükli määramiseks 2 tüüpi võimalusi- vaatlusvihjed ja kvantitatiivsed andmed (Scott, 2019).

Autor kasutab majandustsükli faasi määramiseks kvantitatiivseid andmeid. Valides nendeks SKP kasv, kinnisvara müügi- ja üürihinnad aastate lõikes, töötuse määr aastate lõikes, keskmine palk ja intressimäärad.

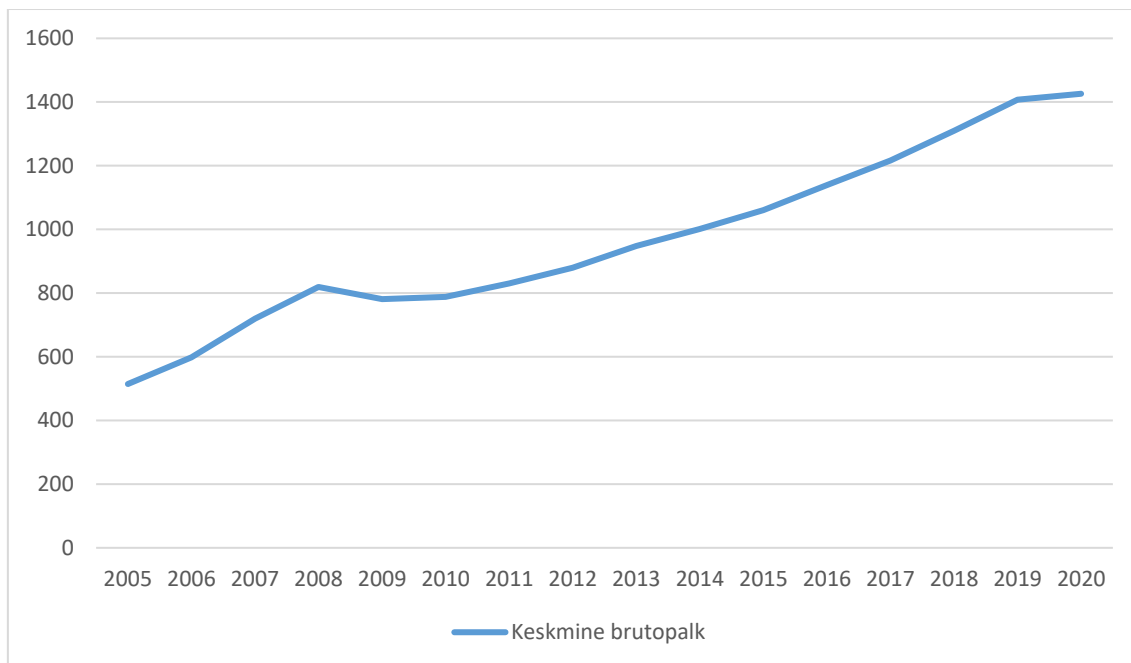
SKP ehk sisemajanduse kogu produkt Eestis. SKP puhul arvestatakse kõiki majandustehinguid (Statistikaamet, 2020). Majandusseisu kaardistamiseks esimese näidikuna analüüsib autor SKP kasvu.



Joonis 5. SKP kasv võrreldes eelmise aasta sama ajaga. (Statistikaamet, 2020)

2008 majanduskriisi ajal on SKP tase väga madal olnud (joonis 5). 2020 aastal aga näeme, et madalseis on olnud ajutine. Langemist näeme esimese ja teise kvartali puhul. Kolmandal kvartalil SKP tase juba taastub. Sellisel puhul saame rääkida, et majanduslangus küll toimus, kuid sügavasse kriisiseisu siiski ei jäänud. 2020 aasta kogu SKP langus oli vaid -1,9% (Statistikaamet, 2020).

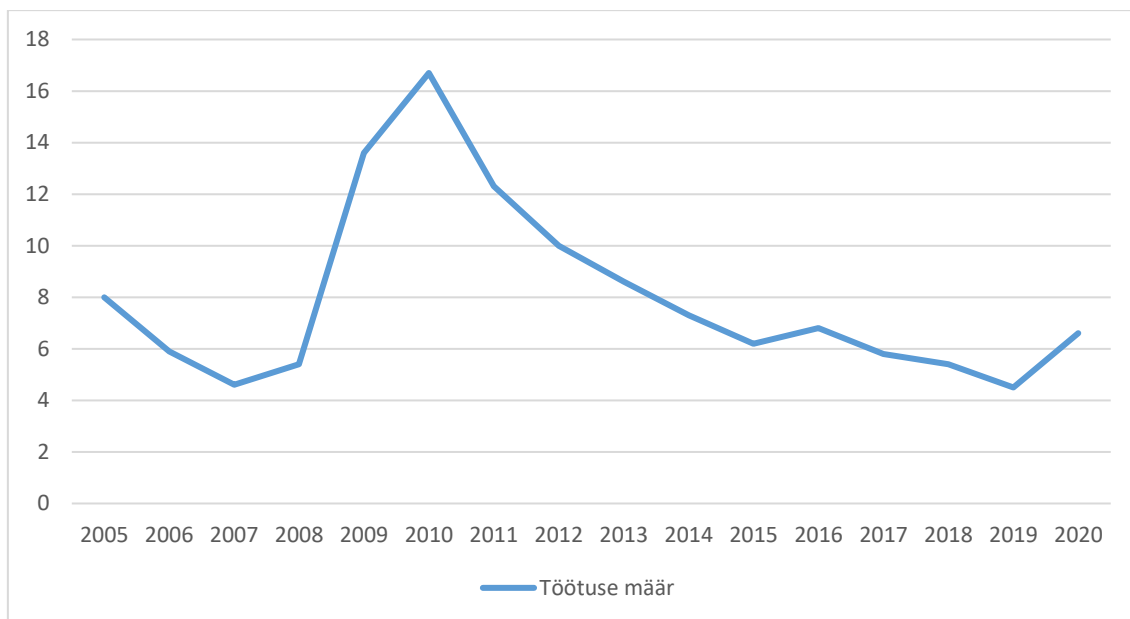
Brutopalk on tasu, mis määratakse kindlaks õigusaktiga või töölepinguga. See on majandustulemustelt või tehingutelt makstav tasu, kus maha arvestatakse maksud (Statistikaamet, 2021).



Joonis 6. Keskmine brutopalk 2005-2020. (Statistikaamet, 2021)

Brutopalka langust ei ole Eestis toimunud (joonis 6). Alates 2010 aastast on keskmine brutopalk pidevas tõusutrendis, kuid 2020 näeme kasvu aeglustumist. Kasvu aeglustumine võib viidata majanduse halvenemisele. See on esimesi ohumärke pärast mida tuleks pingsalt jälgida näitajates toimuvat, et ära tabada langusfaasi algus.

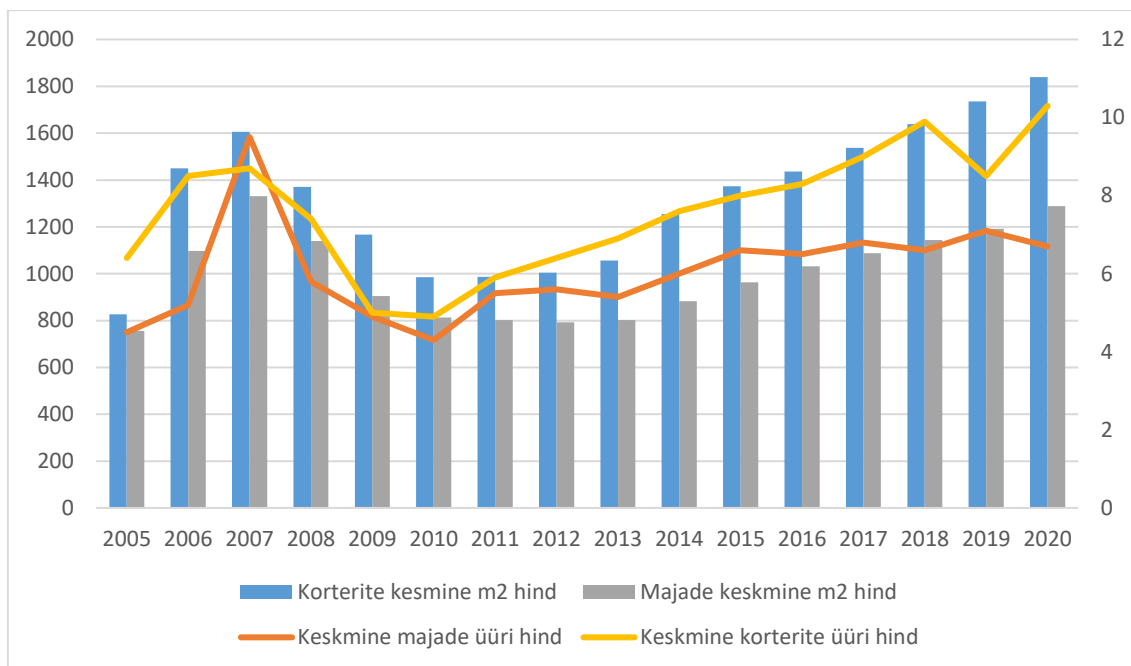
Töötusemäär näitab protsentuaalselt, kui suur hulk inimesi töötava rahvastiku kogu arvust on töötud (Statistikaamet, 2020).



Joonis 7. Töötuse määr 2005-2020. (Statistikaamet, 2020)

2008 olnud kriisi tagajärjel on töötuse määr jõudsalt kasvanud 2010ndaks aastaks, mis annab kindla märgi sellest, et olnud on tugev majanduskriis (joonis 7). Pärast majanduskriisi 2008 on aga töötuse määr langenud ja jõudnud 2019 väga madalasse seisu ehk töötuid Eestis on olnud vaid 4,5%. 2020-ndaks aastaks on töötuse määr kasvanud, kuid võrreldes eelneva kriisiga jäänud siiski madalale tasemele. Seega saame rääkida küll majanduslangusest, kuid mitte sügavast majanduskriisist.

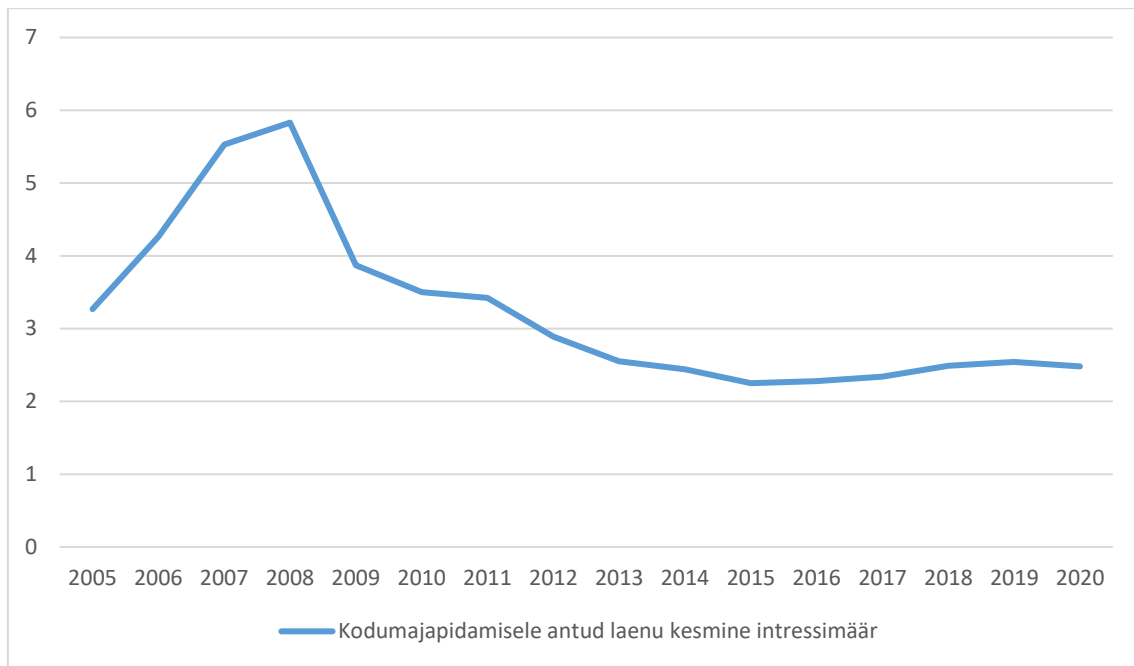
Edasi analüüsib autor kinnisvaraturu otseseid näitajaid, mis viitaks selle langusele. Selleks on välja toodud statistika elamukinnisvarade üüri- ja müügihindadele ruutmeetri kohta ning kodumajapidamistele antud laenu keskmine intressimäär.



Joonis 8. Elamukinnisvara müügi- ja üürihinnad 2005-2020. (KV.ee, 2020)

Kujutatud näitajatest üüri- ja müügihindade kohta võib välja lugeda, et tugevad märgid, mis kinnitavad majanduskriisi on 2008-2010 olemas (joonis 8). Kinnisvara turg sel hetkel oli langustrendis jõudes peaaegu 15 aasta madalaimale tasemele. Sarnaseid märke eelnevale majanduskriisile 2020 näha ei ole. Majade ja korterite keskmine ruutmeetri hind on püsinud kõrgel ning tõusnud eelneva aastaga võrreldes rohkem kui 5%. Korterite üürihinnad on teinud 2019 korrekture, kuid 2020 aastal naasnud tõusutrendile. Majade üürihinnad on 2020 aastaks langenud, kuid püsivad tõusva trendi joonel. Pikemaegne positiivne suund üüri- ja ostuhindades tähendab kinnisvaraturu head seisu, otsesed majanduskriisi märgid puuduvad.

Intressimäär väljendab tulu või kulu suurust, mis lisandub laenule või on saadav säästudelt. Intressimäärade tõstmise ja langetamisega reguleerib keskpank raha kättesaadavust, et majandust korrigeerida (Euroopa Keskpank, 2021).



Joonis 9. Kodumajapidamistele antud laenu keskmine intressimäär 2020. (Eesti Pank, 2020)

Intressimäärased on majanduskriisi eelselt pidevalt tõstetud kuni 2008 aastani, mil need jõudsid oma tippväärtuseni. Intressimäärade tipp tähistab ka majanduskriisi algust. Majanduse madalseisu jõudmise hetkel toimub uus korrigeerimine- intressimäärad hakkavad langema (joonis 9). Korrigeerimine toimub majanduse langusfaasis ning taastumisfaasi algul. 2020 aastal märkimisväärset muutust toimunud ei ole. Intressimäärad püsisid madalal, kuid täheldada võib kerget tõusutrendi. Tõusutrend ja stabiilsed näitajad võivad viidata aga turu tipule ehk laienemisfaasi lõpule või kokkutõmbefaasi algusele.

Majandusnäitajate analüüsi põhjal saab ära kaardistada, mis faasis majandus hetkel asub. Välistada saab kindlalt kaks etappi- taastumise faas ja langusfaas. Taastumisfaas algab majanduskriisi lõpuga, kus eelmise tsükli vabad pinnad üüritakse välja ja üürihinnad kasvavad stabiliseerudes tavapärasele tasemele. Pärast 2008-2010 toimunud kinnisvaraturu- ja majanduskriisi on hinnad 2017 aastaks taastunud tavapärasele tasemele (joonis 7). 2018- 2021 on hinnad saavutanud üle pikaajalise keskmise taseme. Selline märk on kindel kinnitus, et taastumisfaas on lõppenud. Langusfaasi märgiks kinnisvaraturul on nõudluse kahanemine ja üürihindade langetamine kuni hetkeni, mil need katavad vaid hoone fikseeritud kulud. Kinnisvaraturu langustrend toimus alates 2007 kuni 2010, mis tähistab ära ka ainukese toimunud langusfaasi nendel kümnenditel. Sellega on välistatud ka langusfaas (joonis 7).

Võimalike võimalustena saab käsitleda laienemisfaasi ja kokkutõmbefaasi. Laienemisfaasi tunnuseks on pidev majanduskasv ehk majandusnäitajad peaksid olema aasta jooksul pidevas tõusvas trendis. Kokkutõmbefaasi ajal aga majandusnäitajate kasv aeglustub või pöördub langustrendi. Autori poolt tehtud statistika analüüsist tuleb välja, et Covid19 kriisi hetkel aastal 2020 on töötute määr tõusnud, sisemajandusekoguprodukt langenud ning keskmise brutopalgas kasv aeglustunud. Need on märgid, et majanduses on laienemisfaas ära toimunud ning käes on kokkutõmbe faas. Kinnisvaraturu näitajad on küll stabiilselt tõusnud, aga lähtudes kinnisvaraturu- ja majandusnäitajate tugevast seosest oleks see investeringu riski suurendamine, kui lahterdada kinnisvaraturu- ja majandusnäitajate seis eraldi faasidesse.

Faasi tuvastamise olulisus seisneb aga strateegia valikul. Erinevates tsükli faasides tuleks tähelepanu pöörata eri liiki tehingutele ehk kas teostada osta, renoveeri müü tehing, kiire ostamüü või osta pikemaajalisemaks ja üürida välja. Analüüsi tulemusena saadud kokkutõmbefaasis tuleks riskide vähendamiseks osta kinnisvara pikemaajaliseks väljaüürimiseks. Kui portfellis juba on planeeritud osta-renoveeri-müü tehinguks soetatud kinnisvara, siis tuleks sellest võimalikult kiiresti vabaneda vastasel korral võib tehing kuni mitmeteks aastateks peatuda, mis vähendaks kasumi väärtust või tekitaks sootuks kahjumi. Selle põhjuseks on suurenenud töötute- ja intressimäär. Kui inimestel ei ole tööd ei jätku neil raha kinnisvara ostutehinguteks, samuti kaob neil võimalus laenu võtta, sest pole pangale piisavat tagatis. Intressimäärade suurenemine toob kaasa aga halvenenud raha kättesaamise. Sellisel juhul ei ole võimalik keskmisel inimesel endale kodu soetamiseks laenu taotleda.

3 Elamukinnisvara valik, selle hinnaklass ja asukoht

Antud peatükis selgitab välja autor elamukinnisvara ostu ja üüri protsessi tõhustamiseks vajalikud kriteeriumid. Selleks on koostatud kahte liiki analüüs. Esimene analüüs hõlmab inimeste soove ja vajadusi. Need selgitatakse välja ankeetküsitluse põhjal. Teine analüüs hõlmab elamukinnisvara asukoha valikut, mis on üks tähtsamaid otsuseid, et vältida kinnisvara raskendatud müügi- ja üüriprotsessi.

3.1 Elamukinnisvara valik

Antud peatükis kasutab autor kvantitatiivse meetodi, et teha selgeks milline ja mis hinnaklassis peaks olema elamukinnisvara, mida inimesed kriisi ajal üüriksid. Küsitlus viidi läbi Facebookis ja meili teel vahemikus jaanuar 2021- märts 2021. Kokku küsitleti 157 inimest üldiseks vastamisprotsendiks 100% (n=157). Küsitluses osalesid inimesed erinevates vanuseastmetes, kuid täisealised. Küsimused on jaotatud kolme osasse, esimene osa puudutab kinnisvara asukohta, teine osa tarbija nõudmisi elamule ning kolmas osa tarbija ootuste kohta kriisi ajal.

Küsimuste vastused kinnisvara asukohta puudutavatele küsimustele on välja toodud tabelites 1-4. Esimeseks küsimuseks on autor uurinud, millises kohas soovitakse elamukinnisvara rentida?

Tabel 1. Elamukinnisvara asukoht

	Arv
Suuremas linnas (Tallinn, Tartu)	84
Suurema linna vahetusläheduses (Tallinna lähistel/piiril- Viimsi, Laagri)	36
Väiksemas linnas (Keila)	21
Asulas (Küla, alevik)	13
Maa asulas (Talu)	3
Kokku	157

Enim valitud variant ehk vastanud inimestest 54% (n=84) soovivad elamukinnisvara rentida pigem mõnes suuremas linnas. Kõige vähem sooviti elada aga asulas, mille valisid 8% (n=13) ja maa-asulas, mille kasuks otsustas 2% (n=3) inimestest.

Teiseks küsimuseks uuris autor kas inimesed soovivad elada pigem tihedalt või hajutatult asustatud kohas.

Tabel 2. Asustustihedus

	Arv	%
Tihedalt asustatud (Palju maju lähestikku)	22	14
Hajutatult (Vahetusläheduses asub vähem maju või puuduvad üldse)	28	18
Ei oma tähtsust	107	68
Kokku	157	100

Vastanutest 68% (n=107) leidsid, et neile ei oma asustustihedus tähtsust. Vastuse variandid hajutatult ja tihedalt asustatud jagunesid üsna võrdselt, kuid alla jäi siiski tihedalt asustatud, mille valis 14% (n=22) inimestest.

Kolmandaks küsimuseks oli kas on oluline, et elamukinnisvara vahetusläheduses asuks mõni kindel avalik asutus või teenus. Samuti pidid „Jah” vastanud inimesed tooma mõne näite selle kohta

Tabel 3. Vajadus avaliku asutuse või teenuse järgi

	Arv	%
Jah	132	84
Ei	25	16
Kokku	157	100

Antud tabelist selgub, et 84% (n=132) sooviksid oma elamukinnisvara vahetuslähedusse mõnda avaliku asutust või teenust. Teised 16% (n=25) aga leidsid, et ei tunne vajadust selle järgi. Tabelis 4 toob autor vastanute nõudmised välja alustades populaarseimast.

Tabel 4. Avalike asutuste ja teenuste loetelu

	Arv
Pood (toidu- ja riidepood)	132
Transporditeenus (Bussi- ja rongipeatus)	94
Spordiasutus (Staadion, jõusaal, terviserada)	55
Meelelahutusasutus (Kino, piljard, teater)	34
Kool	22
Lasteaed	17
Koerte park	9
Tankla	6

Kõik antud küsimusele vastanud soovisid oma kodu vahetuslähedusse kauplust (Tabel 4). Samuti leidis suur hulk ehk 94 vastanut, et ka transporditeenus võiks olla üks nendest asutustest ja teenustest, mis võiks olemas olla. Samas välja toodud variantidest kõige vähem valiti tanklat ja koerte parki, mille vastanute arv jäi alla 10 inimese.

Küsimuste vastused tarbija nõudmiste kohta elamukinnisvarale on välja toodud tabelites Antud vastused kirjeldavad parameetreid, mille alusel vastajad valiksid endale kinnisvara. Vastuste põhjal saab luua ideaalse üüripinna kuvandi, mille abil valida endale portfelli elamukinnisvara. Samuti lihtsustab see kinnisvara hinnapoliitika loomist, et vältida üüripinna ülevõi alahindamist.

Esimeseks uuris autor, millist elamukinnisvara soovitakse üürida. Vastused on välja toodud tabelis 5 alustades populaarseimast.

Tabel 5. Üüritava elamukinnisvara liik

	Arv	%
2-3-toaline korter	69	44
1-toaline korter	35	22
Maja osa	17	11
4-toaline korter	15	10
Maja	14	9
Ridaelamu	7	4
Kokku	157	100

44% (n=69) vastanutest sooviks oma elamispinnaks 2-3-toalise korterit . Teiseks enim pakutud variandiks oli 1-toaline korter, milles valisid 22% (n=35) vastanutest. Viimasele kohale jäi aga ridaelamu 4% (n=7) vastanutega. Vastustest saab üldisemalt välja lugeda, et üüripinnana eelistatakse kortereid (tabel 5).

Küsimustikus järgnevatel küsimustel pidid vastajad märkima ära, millisel korrusel soovitakse elada ning põhjendama, miks. Vastused on toodud välja tabelites 6-14.

Tabel 6. Eelistatud korrused elamukinnisvaras

	Arv	%
5-7 korrus	59	37
Kõrgemal kui 10 korrus	32	20
7-10 korrus	26	17
2-4 korrus	26	17
1 korrus	14	9

Enim valitud variandiks osutus 5-7 korruse eelistamine, mida valis 37% (n=59) vastanutest. Kõige vähem sooviti aga elada 1 korrusel, kus vastuse variandi valinute arv jäi vaid 9% (n=14) juurde. Saame järeldada, et suuremal hulgal inimestest soovib elada kõrgemal, kui 4 korrus (tabel 6).

Järgnevalt on välja toodud aspektid, mis on leitud kõrgel korrusel elamise eeliseks (tabel 7).

Tabel 7. Põhjused kõrgemal korrusel elamiseks

	Arv
Hea vaade	91
Soojem korter	84
Parem õhk	77
Müra vähem	69
Rõdu olemasolu	43
Ülemised naabrid puuduvad	25
Päikselist aega rohkem	24

Enim pakutud aspekt kõrgel korrusel elamiseks oli 91 inimese poolt välja pakutud hea vaade. Järgmised variandid olid üle poolte inimeste välja pakutud, milleks olid soojem korter, parem õhk ja vähem müra.

Tabelis 8 on välja toodud punktid, mis vastanud leidsid olevat madalamal korrusel elamise eeliseks.

Tabel 8. Põhjused madalamal korrusel elamiseks

	Arv
Vähem korruseid kõndida	35
Kergem asju tuppa tuua	34
Tervis ei võimalda (liikumiskõrused)	4
Loomadega kergem	2

Vastanud leidsid madalama korrusel elamiseks, et vähem korruseid kõndida ($n=35$) ja kergem asju tuppa tuua ($n=34$). Samas oli ka välja toodud kaks mitte nii levinud varianti, milleks olid, et loomadega on kergem ja tervis ei võimalda kõrgemal korrusel elada (tabel 8).

Tabelis 9 kirjeldatakse vastanute peamisi kriteeriume elamukinnisvarale. Valida sai nii üks kui mitu varianti, samuti oli võimalus kirjutada juurde, kui vastajale sobiv variant kriteeriumite hulgast puudus.

Tabel 9. Elamukinnisvara peamised kriteeriumid

	Arv
Kelder	136
Parkimisplats/garaaž	111
Rõdu	88
Vann	32
Saun	18
Aed	16
Muu	16

Enim valitud kriteeriumiks osutus kelder, mida valis 136 vastanut. Teiseks kriteeriumiks, mida inimesed sooviksid kinnisvara puhul on parkimisplatsi või garaaži olemasolu. Kõige vähem valisid vastajad sauna ja aeda (tabel 10).

Järgnevalt toob autor välja vastanute pakutud kriteeriumid kinnisvarale, mida ei olnud lisatud küsimustikku, aga vastanud olid välja toonud.

Tabel 10. Kriteeriumid elamukinnisvarale

	Arv
Mänguväljak hoovis	5
Maalapp (taimede kasvatamiseks, päevitamiseks jne.)	4
Sisse paigaldatud teleteenused ja internet	2
Terrass	1

Enim vastanuid (n=5) leidis, et elamukinnisvara juurde peaks kuuluma ka laste mänguväljak. Kõige vähem pakutud kriteeriumiks jäi aga terrass, mida toodi välja vaid ühel juhul (tabel 10).

Tabelis 11 on välja toodud kui tähtis on vastajate jaoks naabrite käitumine, suhtumine ja iseloom. Selles punktis käsitletakse tolerantsi halbade naabrite suhtes ning kas seetõttu ollakse valmis ka uuest kodust loobuma.

Tabel 11. Naabrite käitumise, suhtumise ja iseloomu olulisus näitajana elamukinnisvara valikul

	Arv (tk)	Ei ole üldse oluline (%)	Ei ole nii oluline (%)	Kesmine (%)	Oluline (%)	Väga väga oluline (%)	Keskmine ¹	SDH
Naabrite hea suhtumise olulisus kinnisvara valikult	157	7	43	46	44	18	3.16	1.07

Vastuste keskmist analüüsidest tuleb välja, et naabrite käitumise, suhtumise ja iseloomu tähtsus on üle keskmise olulisem. See tase näitab, et halbade naabrite suhtes on elamukinnisvara valivad isikud nõus loobuma sellest vältimaks sekeldusi ja häiritud kodurahu (tabel 11).

Edasi käsitletakse kinnisvara üürida soovijate vajadust möbleeritud elamule.

Tabel 12. Eelistus möbleeritud või möbleerimata elamukinnisvara suhtes

	Arv	%
Möbleeritud	135	86
Tühi pind	12	8
Ei mängi rolli	10	6
Kokku	157	100

86% vastanutest (n=135) soovisid, et nende üüritava elamukinnisvara oleks möbleeritud. Enam vähem võrdselt jagunes nende osakaal, kes soovisid tühja pinda või kes arvasid, et ei mängi rolli.

Vastustest saab järeldada, et elamukinnisvara sisustamisele tuleb investoritel ikkagi mõelda (tabel 12).

Tabelis 13 kajastatakse madalate kommunaalkulude soovi elamukinnisvara valivate isikute seas.

Tabel 13. Madalate kommunaalkulude olulisus elamukinnisvara valikul

	Arv	%
Jah	133	85
Ei	24	15
Kokku	157	100

85% (n=133) ehk suurem enamus soovib, et nende elamukinnisvara kommunaalkulud oleksid madalad ning pööravad kodu valikult sellele suuremat tähelepanu. 15% (n=24) arvas aga, et see ei mängi suuremat rolli või need vastanud ei tee valikuid kommunaalkulude järgi (tabel 13).

Viimaseks näitajaks elamukinnisvara kohta on välja toodud vastused kindlustuse olemasolu vajadusest .

Tabel 14. Kinnisvara kindlustuse olemasolu

	Arv	%
Jah	146	93
Ei	9	7
Kokku	157	100

93% (n=146) suur enamus vastanutest leidis, et soovivad elamukinnisvara kindlustuse olemasolu. Vaid 7% (n=9) arvas, et kindlustus ei ole nende jaoks vajalik (tabel 14).

Küsimuste vastused tarbija nõudmiste kohta elamukinnisvarale on välja toodud tabelites 15-17. Antud vastused kirjeldavad parameetreid, mille alusel vastajad valiksid endale kinnisvara. Vastuste põhjal saab luua ideaalse üüripinna kuvandi, mille abil valida endale portfelli elamukinnisvara. Samuti lihtsustab see kinnisvara hinnapoliitika loomist, et vältida üüripinna ülevõi alahindamist

Küsimuste vastused tarbija ootustele kriisi ajal elamukinnisvara välja üürivale isikule on välja toodud tabelites 15-17. Vastuste põhjal saab kinnisvara välja üüriv isik ülevaate, millistel tingimustel tulla vastu tarbijale kriisi käigus.

Tabelis 15 on välja toodud vastanute vajadused üüri soodustusele kriisi vältel.

Tabel 15. Vajadus üüri soodustusele kriisi ajal

	Arv	%
Jah	110	70
Ei	38	24
Pakkus	9	6
Kokku	157	100

70% (n=110) vastanutest tundis vajadust üüri soodustusele Covid19 kriisi vältel. 6% (n=9) tõid välja, et kinnisvara välja üüriv isik pakkus kriisi perioodiks soodustust. 24% (n=38) aga ei tundnud üldse vajadust üüri hinnaalanduse suhtes (tabel 15).

Üüri allahindluse protsendi suurust kajastatakse alljärgnevas tabelis. Vastusevariandid ei põhine vaid saadud allahindlusel vaid ka soovitava ehk seda allahindlust ei pruugitud saada, aga oleks tahtud.

Tabel 16. Soovitud elamukinnisvara üüri allahindlus

	Arv	%
21-30%	73	46
31-50%	46	29
11-20%	23	15
Kuni 10%	8	5
50+%	5	3
Ei maksnud üüri kriisi perioodil	2	2
Kokku	157	100

Suurimate vastajate hulga variandid olid soodustusele 21-30%, mida soovis 46% (n=73) ja 31-50%, mida valis 29% (n=46%) inimestest. Kõige väiksemate vastajate arvuga jäi aga üüri üldse mitte maksmine (Tabel 16).

Vastuseid allahindluse tagasi maksmise korra kohta kajastatakse tabelis 17.

Tabel 17. Allahindluse kokkuleppeline tagastus

	Arv	%
Tuleb kinni maksta kriisijärgsel perioodil	71	45
Üürisoodustust ei pea kinni maksuma	86	55
Kokku	157	100

Üürisoodustuse tagasi makse osas jagunesid vastused üsna võrdselt, kuid siiski eelistatud variandiks 55% vastajate hulga jäi, et kriisijärgsel perioodil soodustust kinni maksta ei tuleks (Tabel 17).

Käesoleva peatüki analüüs oli jaotatud kahte osasse. Esimene osa hõlmab elamukinnisvara valikul esinevaid soove ja vajadusi, mida mõtteliselt saab veel omakorda jagada kaheks ehk nõudmised

kinnisvara keskkonna osas ja nõudmised elamukinnisvara enda suhtes. Teises osas aga käsitletakse inimeste ootuseid ja lisanõudmisi Covid19 kriisi perioodil.

Analüüsi põhjal hinnati ideaalseks elamupinnaks järgmiste kriteeriumitega kinnisvara:

1. suures linnas;
2. ümbritsetud esmaste vajaduste täitmiseks vajalike avalike asutuste ja teenustega nagu näiteks pood, transporditeenus ja spordikeskus;
3. 2-3- toaline korter;
4. 5-7 korrusel;
5. koos parkimisplatsi ja keldriga;
6. naabritega, kelle suhtumine on hea;
7. möbleeritud;
8. madalate kommunaalkuludega;
9. kindlustusega.

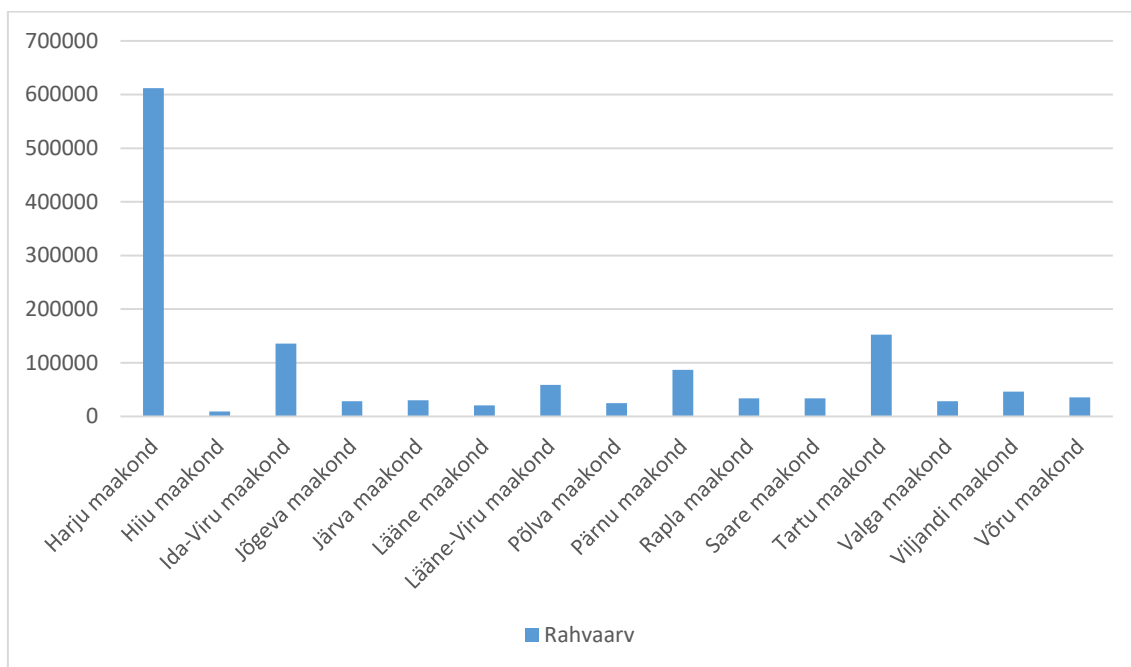
Lisaks elamukinnisvara headele omadustele pidasid vastanud vajalikuks, et kriisi ajal võiks nende üürile andja olla vastutulelik ja aldis pakkumaks üürioodustust. Oodatud üürioodustuseks peeti 21-30% ning seda tingimusel, et tagasi maksma ei pea.

3.2 Elamukinnisvara asukoht

Kinnisvara tehingute teostamisel loevad investorid üheks olulisemaks aspektiks kinnisvara asukohta. Asukoha valikul tuleb lähtuda oma sihtrühma vajadustest, üldisest nõudlusest teatud kriteeriumite suhtes ning majanduslikest näitajatest. Asukoha valikul tuleb arvesse võtta sotsiaalsed, majanduslikud ning riiklikud tegurid. Sotsiaalseteks teguriteks elanikkonna hoiakud, mood, töötute osakaal, kogukondlike teenuste osakaal ja maine, kuritegevustase. Majanduslikud mõjud on inimeste majandusseis, kinnisvara ja üürihinna hinnatasemed, saadavad laenu tingimused, vabade kinnisvaraobjektide osakaal. Riiklikeks mõjudeks oleks seadused, määrused, eeskirjad ja maksumäärad. (Oskar, 2019)

Kinnisvara ostu puhul parima asukoha valimiseks võtab autor analüüsimiseks enam kasutatavad näitajad majanduslikest, riiklikest ja sotsiaalsetest teguritest, milleks oleks populatsioon maakonniti, töötute osakaal maakonniti, keskmine palk maakonniti, kinnisvara hinnatase ning ostu-müügi tehingut arv.

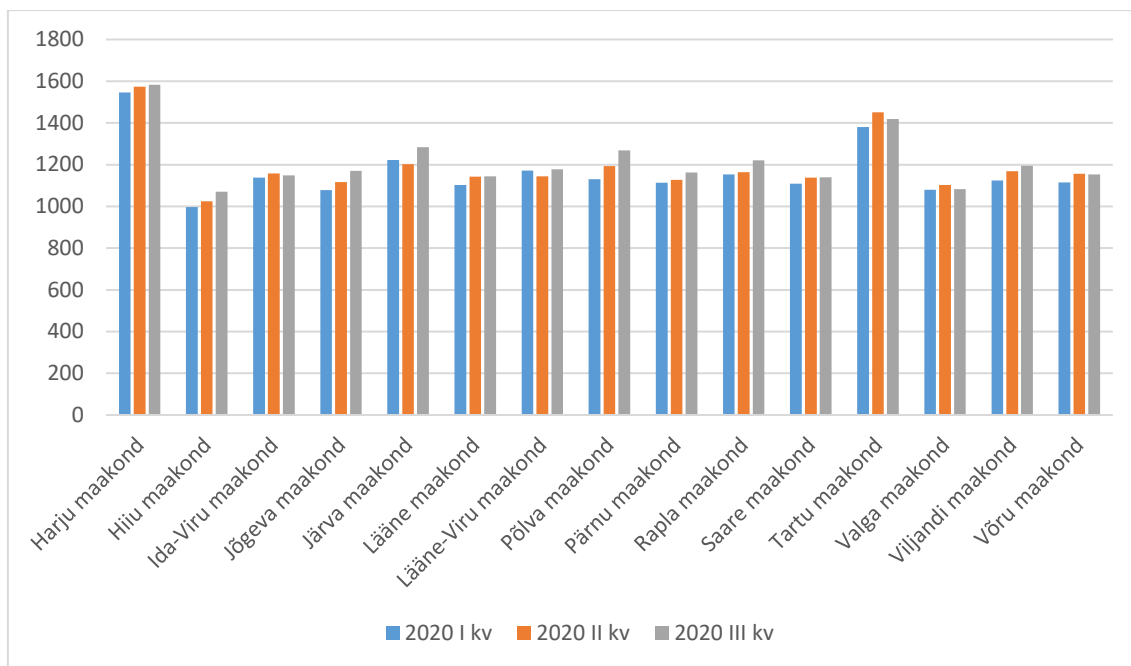
Kinnisvaraturu toimimise seisukohast on oluline rahvastiku arvu suurus. Mida suurem elanike arv, seda rohkem toimub tehinguid.



Joonis 10. Eesti linnade ja valdade demograafiline jaotus. (Eesti linnade ja valdade liit, 2020)

Ülekaalukalt kõige populaarsem maakond on Harju maakond, sellele järgneb Tartu, Ida-Viru ja Pärnu maakond. Elanike arvu põhjal võib öelda, et kinnisvaraportfelli koostamisel oleks kõige lihtsam keskenduda Harjumaakonnale kuna see on inimeste tõmbepunkt (joonis 10).

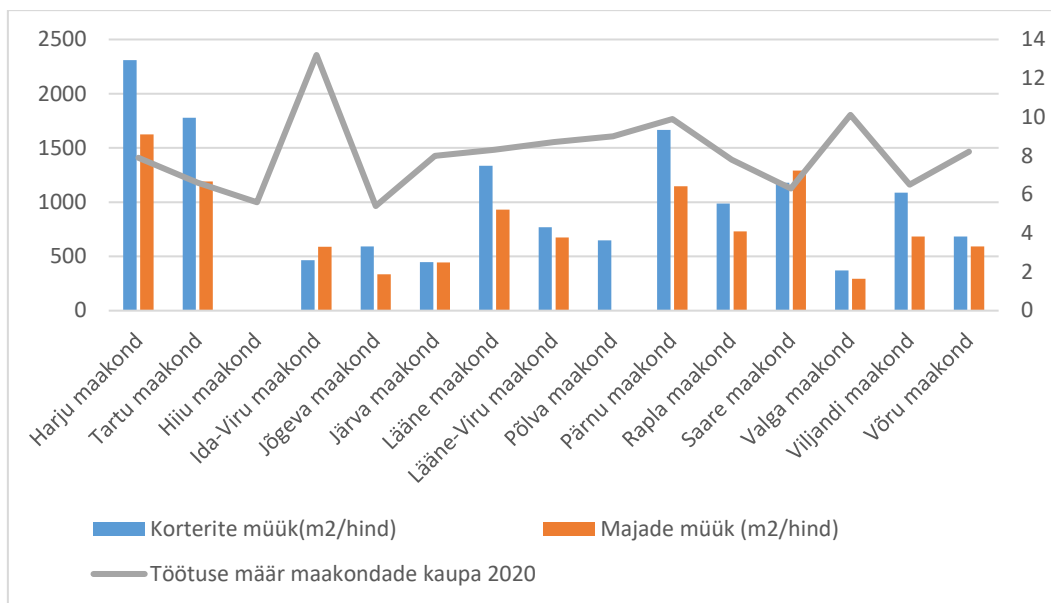
Elukondliku kinnisvara hinna puhul on määravaks teguriks inimeste sissetulek (palk). Palga tõustes tekib rohkematel inimestel võimalus kinnisvarasoetamiseks, samuti saadakse lubada endale kallima hinnatasemega kinnisvara, kui varem. Võimalus on inimestel ka parematele laenuitingimustele, sest üldiselt on palgatõus seotud majanduse paranemisega (Tugev majandusseis tähendab intressimäärade langust). Seega suurenenud majandusliku kindlustunde tõttu julgevad inimesed riskida rohkem ja kindlasti väljendub see ka kinnisvaratehingute suurenemisel.



Joonis 11. Keskmine palk maakonniti 2020. (Statistikaamet, 2021)

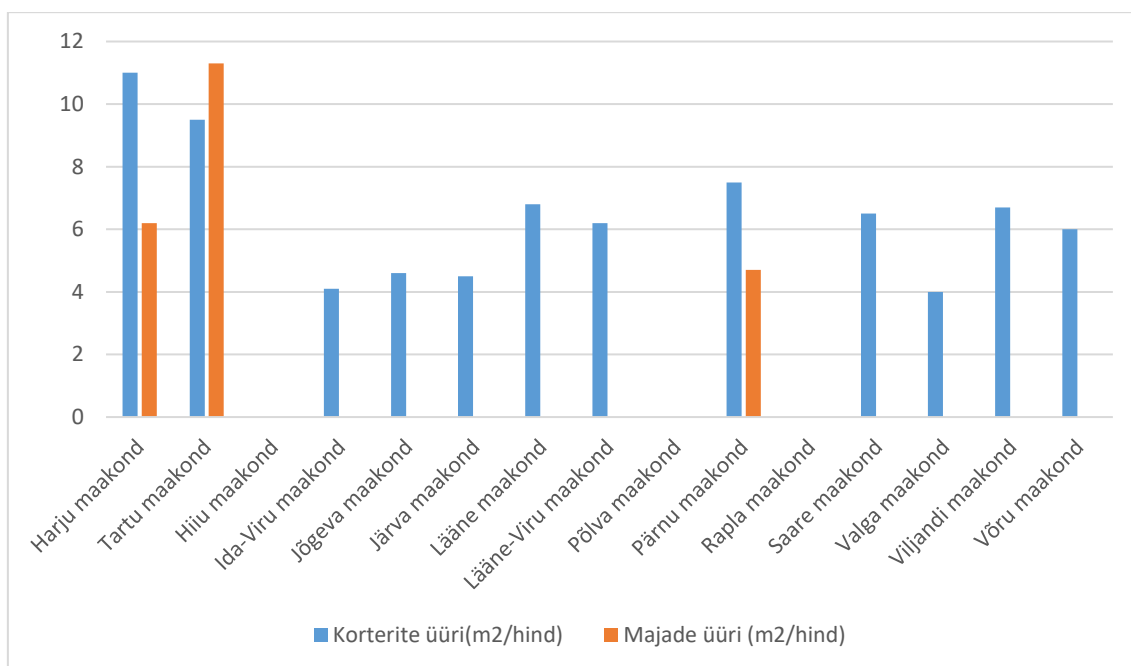
Eestis on 2020 aasta kolmanda kvartali lõpuks palgad tõusnud pea igas maakonnas aasta kõrgeimale tasemele. Kõrgeim palgatase on Harju ja Tartumaakonnas, madalaim aga Hiiu ja Valga maakonnas (joonis 11).

Tööhõive kasvul ja eluaseme üüri- ja müügihindadel on seos, mis kajastub üldiselt vaid keskmisel ja suurel tasemel tööhõive muutustele. Agnewi ja Lyonsi koostatud uuringus selgus, et pärast uute töökohtade loomist (1000 uue töökoha) mõne aasta jooksul kasvasid läheduses asuvate kinnisvaraobjektide üüri- ja müügihinnad (0,5-1% võrra).



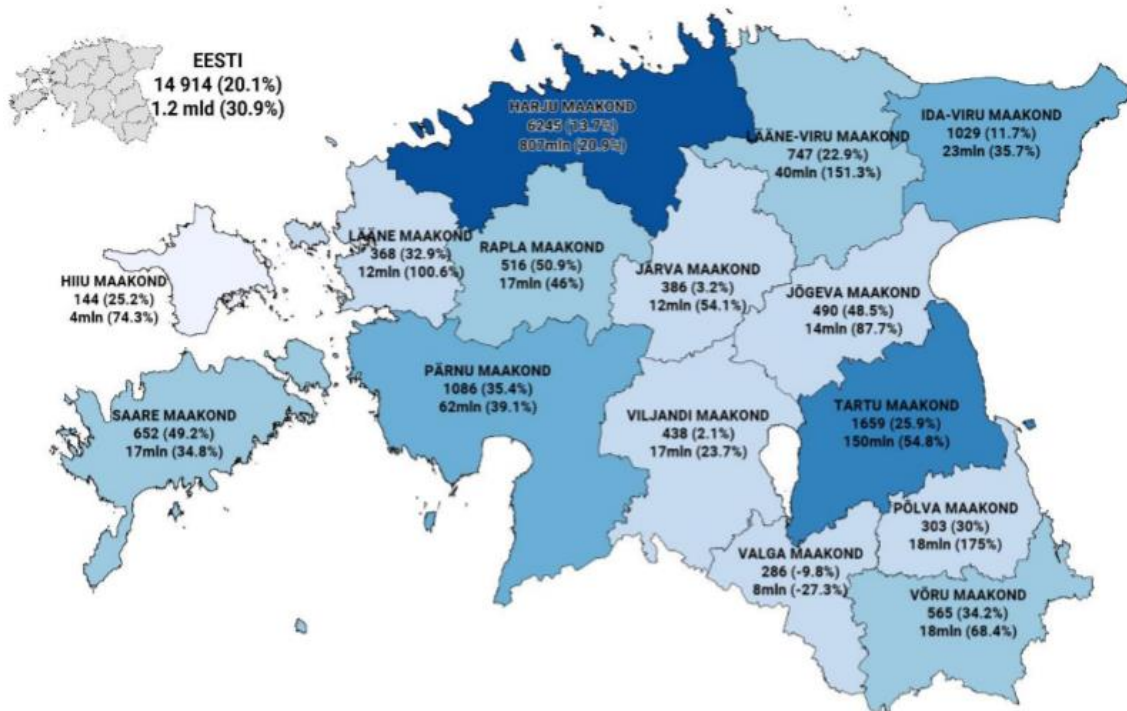
Joonis 12. Korterite ja majade müügihind maakonniti, töötuse määr. (Statistikaamet, 2020) (KV.ee, 2020)

Vaadates statistikat maakonniti töötuse määra ja üürihindade suhtes, siis näeme, et üürihinna tõustest on töötuse määr väiksem ja vastupidi. Saare ja Tartu maakonnas on töötuse määrad väiksemad ning ka kinnisvara hinnad on kõrgemad, Ida-Viru ja Valga maakonnas seevastu on töötuse määr väga kõrge, mis kajastab kinnisvara hindades ka väga madalat seisu (joonis 12).



Joonis 13. Üüri m2 hinnad 2020. (KV.ee, 2020)

Maakondadest suurimate üürihindadega nii majade kui korterite puhul on Harju ja Tartumaakond. Statistikat majade välja üürimise kohta leidis veel Pärnu maakonna kohta, mille keskmine hind jäi kolmest maakonnast väikseimaks. Üürihindade taha otsa jäid Ida-Viru ja Valga maakond. Tehingute arv iseloomustab kõige paremini turu aktiivsust. Kui turul toimib palju tehinguid on suurem võimalus kinnisvara kiiremaks müügiks. Tehingud on seevastu aga palju keerulisemad antud perioodil. Ostjatele osutuv surve on kasvanud, tuleb teha kiireid otsuseid ilma suurema läbimõtleamiseta.



Joonis 14. Kinnisvara tehingute arv ja kogusumma maakonniti. (Maaamet, 2020)

Tugevalt eesotsas on Harju maakond, kus toimus teistes kuni 43 korda rohkem tehinguid (näiteks 43 korda rohkem kui Hiiumaal, 3,8 korda rohkem kui Tartus). Harjumaale järgnevad Ida-Viru, Pärnu ja Tartu maakond, kes on tehingute arvult teistest ees, kuid ühel pulgal (Üle 1000 tehingu). Kõige vähem tehinguid toimus aga Põlva, Hiiumaa, Valga ja Läänemaakonnas, kus tehingute arv oli teiste maakondadega võrreldes märgatavalt väiksem jäädes alla 400 tehingu aastas (joonis 14). Seega saame öelda, et võimalus kiireima kinnisvara tegemiseks on tõenäoliselt Harjumaa (joonis 14). Soodsad tingimused on ka Pärnu, Tartu ja Ida-Viru maakonnas, kuid halvimateks valikuteks võib olla kinnisvaratehingute tegemine Hiiumaa, Valga, Põlva ja Läänemaakonnas.

Kokkuvõte

Elamukinnisvara portfelli koostades on oluline olla kursis, mis hetkel ümber ringi toimub nii majandus- ja kinnisvaraturunäitajates, kui inimeste soovide ja vajaduste osas. Selleks tuleb alustada majanduse tsüklifaaside analüüsist, minnes järkjärguliselt väiksemate näitajate suunas ehk mis toimub kinnisvaraturu tsüklifaasides, kuidas riigi elanikkond on jaotunud ja mis on nende tarbijate soovid, kes turul tegutsevad.

Antud uurimistöö eesmärk oli välja selgitada strateegia, mille alusel oleks saanud 2020 aasta kriisi ajal kokku panna võimalikult hea tootlusega kuid väikese või vähendatud riskiga elamukinnisvara portfelli.

Teoreetilises käsitluses antakse ülevaade majanduse ja kinnisvaraturu tsüklilisuse mõjust elamukinnisvara portfelliga ning potentsiaalsete tarbijate vajaduste kujunemisest.

Töö analüüsivas osas otsis autor vastuseid uurimistöö eesmärgi saavutamiseks püstitatud küsimustele. Küsimusele „Kuidas määratleda strateegiat kinnisvaraportfelli koostamiseks?” vastuse saamiseks kasutas autor Statistikaameti loodud statistikat. Analüüsi käigus selgus, et strateegia välja selgitamiseks tuleb esmalt aru saada, millises majandus- ja kinnisvaraturutsüklis faasis hetkel asume. Covid19 kriisi perioodil oli näitude halvenemine küll majanduslikult, kuid kinnisvaraturu oli jäänud puutumata. Sellegi poolest majanduse halvenemine toob kaasa ka kinnisvaraturu languse ning selleks tuleb valmistuda. Näitajate analüüsi ja teoreetilise osa tsüklifaaside kirjelduste põhjal oli Covid19 kriisi periood kokkutõmbefaas, millest lähtudes kasutatav strateegia on kinnisvara pikaajaline soetamine ehk välja üürimine.

Uurimisküsimuse elamukinnisvara hinnaklassi ja olemuse kohta välja selgitamiseks kasutas autor ankeetküsimustikku. Küsimuste vastuste analüüsist tuli välja, milline oleks ideaalne elamukinnisvara, mida soetada ning milline peaks olema üürile andja suhtumine kriisi perioodil. Siinkohal ideaalseks elamukinnisvaraks osutus üüripind, mis asuks suures linnas ning mille vahetusläheduses oleks kauplus, transporditeenus ning spordiasutus. Kinnisvara ise võiks olla 2-3-toaline möbleeritud korter, mis asub 5-7 korrusel. Lisadena peaks korteri juurde kuuluma kelder, garaaž või parkimiskoht ning naabrid võiksid olla hea suhtumisega. Kommunaalkulud peaksid olema madalad ning ka kindlustus olemasolu on vajalik. Korteri üürileandja suhtes ootavad vastanud vastutulelikkust kriisiperioodil ehk üürileandja pakuks üürisoodustust toimetulekuks kriisi vältel. Siinkohal soovitud hinna alandamine võiks olla 21-30% ulatuses ilma tagasi maksmise kohustusega.

Toetava küsimuse elamukinnisvara asukoha kohta teostas autor analüüsi Statistikaameti andmete põhjal. Kõige kasumlikumaks maakonnaks Eestis osutus analüüsi põhjal Harju maakond. Seda

tõestas maakonnas tehtavate tehingute arv ja brutopalk, mis on Eestis kõige kõrgem, samuti demograafiline jaotus, mis viitas Harjumaa ülekaalukale populaarsusele.

Summary

When compiling a residential real estate portfolio, it is important to be aware of what is currently happening in the economy. Both, in terms of the economic and real estate market indicators and in terms of people's wishes and needs. To achieve this, one needs to start with an analysis of the cyclical phases of the economy, gradually moving towards smaller indicators. What happens in the cyclical phases of the real estate market, how the country's population is distributed and what are the wishes of the consumers, operating in the market.

The aim of this research was to find out a strategy on which a portfolio of residential real estate, with the best possible return but low or reduced risk, could have been put together, during the pandemic induced crisis in 2020.

The theoretical approach provides an overview on the impact of the cyclical nature of the economy on the residential real estate markets portfolio and the development of the needs of potential consumers.

In the analytical part, the author sought answers to the questions raised to achieve the goal of the research. In order to answer these questions, the author used statistics created by Statistics Estonia. The analysis revealed, that for determining the strategy, it is first necessary to understand the current stage of the economic and real estate market cycle. During the Covid19 crisis, the deterioration was mostly economic, but the real estate market remained intact. Nevertheless, the economic downturn will also lead to a downturn in the real estate market, and as an investor, one should be prepared for this. Based on the analysis of the indicators, and the descriptions of the cyclical phases of the theoretical part, the Covid19 crisis period was a contraction phase, based on which, the strategy used is the long-term acquisition or rental of real estate.

The author used a questionnaire to find out about the price class and nature of residential real estate. The analysis of the answers to the questions revealed what the ideal residential real estate would be, what to buy and what should be the attitude of the landlord during the crisis. Here, the ideal residential real estate, turned out to be a rental space, which would be in a large city and in the immediate vicinity of which would be a shop, a transport service and a sports facility. The property itself could be a 2-3-room furnished apartment located on 5-7 floors. As an accessory, the apartment should have a basement, garage or parking space, and the neighbors could have a good attitude. Utility costs should be low, also, the existence of insurance is necessary. Respondents expect the apartment to be welcoming during the crisis period- the landlord would offer a rent discount to cope during the crisis. The desired price reduction here could be 21-30% without the obligation to repay.

The author performed an analysis of the locations of residential real estate based on the data of Statistics Estonia. According to the analysis, Harju County turned out to be the most profitable county in Estonia. This was proved by the number of transactions made in the county and the gross salary, which is the highest in Estonia, as well as the demographic distribution, which indicated the overwhelming popularity of Harju County.

Viidatud allikad

Arrak A., 2002. Majanduse ABC (3.trükk). Tartu : Greif Trükikoda.

Aus Veronika, 2014. Eluasemeturu tsükli faaside analüüs Euroopa riikide ja tsükli indikaatorite hindamine Eesti näitel. <https://digikogu.taltech.ee/et/Download/f31beec4-6767-462a-b389-c021b28a2f13>.

Britt S.H, 1950. The strategy of consumer motivation. *Jornal of Marketing*, 666-674.
Eesti linnade ja valdade liit, 2020. Elanike arv maakonniti. <https://www.elvl.ee/elanike-arv-2020>.

Eesti majanduse teataja, 2006. Miks intressimäärad muutuvad.
<https://www.eestipank.ee/press/artiklid-ja-intervjuud/miks-intressimaarad-muutuvad>.

Eesti Pank, 2020. Kodumajapidamistele antud laenude keskmine intressimäär 2020.
<https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/979/r/1073/922>.

Emso-Mattingly L ja Hofschire D, 2019. The Business Cycle Approach to Equity Sector Investing. Institutional Fidelity Series. https://www.fidelity.com/webcontent/ap101883-markets_sectors-content/19.11.0/business_cycle/Business_Cycle_Sector_Approach_2019.pdf.

Euroopa Keskpang, 2021. Mis on intressimäärad ning mille poolest erinevad nominaalne ja reaalne intressimäär?. https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.et.html.

Glindro E., 2008. Determinants of house prices in nine Asia-Pacific economies. *BIS Working Papers*. - lk 268.

Hawkins D.I. ja Mothersbaugh D.L., 2013. *Consumer behavior: building marketing strategy*. New York, Usa: Mcgraw-Hill.

Hussein, S. A., 2011. Business and real estate cycle. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:491655/FULLTEXT01.pdf>

Jakobsoo Sten Hans, 2020. Investeeringisportfelli optimeerimine erinevates majandustsükli faasides USA turu näitel. <https://digikogu.taltech.ee/en/Download/ceb376fd-8946-4878-93e6-6ca922187cee>.

Kaigi M., 2011 *Kinnisvaraa alused*. Tartu : AS Atlex. - lk 142.

Kumar D., 2015. *Consumer Behaviour includes online buying trends*. [Ettekanne]. - India: Oxford University Press : New Delhi.

KV.ee, 2020. Elamukinnisvara müügi- ja üürihinnad.
https://www.kv.ee/?act=statsAvgPrice.main&deal_type=4&start_date_year=2005&start_date_month=1&end_date_year=2020&end_date_month=12&county1=0&parish1=0&city1=0&county2=0&parish2=0&city2=0.

Laks Kaire, 2014. Eluaseme ostutehinguid mõjutavad tegurid Eestis perioodil 2000-2012.
https://dspace.emu.ee/xmlui/bitstream/handle/10492/1904/Kaire_Laks_MA2014.pdf?sequence=2&isAllowed=y.

Maaamet, 2020. Kinnisvaratehingute arv.
https://www.maaamet.ee/sites/default/files/2020_iv_kvartali_ulevaade.pdf.

Maginn, J. L., Tuttle, D.L., Pinto, J. E., McLeavey, D.W., 2007. Managing Investment Portfolios, lk177. John Wiley & Sons.

Mueller G.R ja Laposa S.P, 1994. Evulating Real Estate Markets Using Cycles Analyses. USA.

Oskar Angela, 2019. Asukoha mõju korteriomandite ostu-müügitehingutele Tartu linnaosades 2007-2017.
https://dspace.emu.ee/xmlui/bitstream/handle/10492/4884/Angela_Oksar_2019BA_EF_t%c3%a4istekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Peiser R. D. ja Mueller G, 2015. International Real Estate Office Market Cycles. Kd-d Vol. 31, No. 4 : lk 146-156.

Pyhrr S. A., Roulac S. E. ja Born W. L., 1999. Real Estate Cycles and Their Strategic Implications for Investors and Portfolia Managers in the Global Economy. Jornal of Real Estate Research, lk 7-68. - Vol. 18, No. 1.

Roos A., 2014 Finantsturud ja -institutsioonid. Tartu : Tartu Ülikooli Kirjastus.

Scott J., 2019. Recession-proof real estate investment. BiggerPockets Publishing LLC, Dencer, CO.

Statistikaamet, 2021. Keskmise brutobalk.
<http://andmebaas.stat.ee/Index.aspx?lang=et&DataSetCode=PA006#>.

Statistikaamet, 2021. Keskmise brutopalk.
<http://andmebaas.stat.ee/Index.aspx?lang=et&DataSetCode=PA006#>.

Statistikaamet, 2020. Majandus langes kolmandas kvartalis 1,9%.
<https://www.stat.ee/et/uudised/sisemajanduse-koguprodukt-iii-kvartal-2020>.

Statistikaamet, 2020. SKP kasv aastate lõikes. <https://www.stat.ee/et/uudised/sisemajanduse-koguprodukt-iii-kvartal-2020>.

Statistikaamet, 2020. SKP reaalkasv. <https://www.stat.ee/et/avastatistikat/valdkonnad/rahandus/rahvamajanduse-arvepidamine/skp-reaalkasv-aheldatud-vaartus>.

Statistikaamet, 2020. Töötuse määr. <http://andmebaas.stat.ee/Index.aspx?DataSetCode=TT461>.

Wernecke M, Rottke N ja Holzmann C., 2004. Incorporating the Real Estate Cycle into Management Decisions- Evidence from Germany. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, lk 171-186.

Wheaton W. C., 1987. The Cyclic Behavior of The National Office Market. *Areuea Journal*. Vol. 15, No. 4 : lk 281-299.

Lisa 1 Küsitlusleht

KÜSITLUSLEHT

*Täname, et oled nõus vastama küsimustikule, sinu vastused on meile olulised.
Küsitlus on anonüümne ning selle tulemusi kasutatakse uurimistööks.*

Millises asukohas sooviksite elamukinnisvara rentida?

- Suuremas linnas (Tallinn, Tartu)
- Suurema linna vahetusläheduses või piiril (Tallinna lähistel/piiril- Viimsi, Laagri)
- Väiksemas linnas (Keila)
- Asulas (Küla, alevik)
- Maa-asulas (Talu)

Kas sooviksite elada tihedalt või hajutatud asustatud kohas?

- Tihedalt asustatud (Palju maju lähestikku)
- Hajutatult asustatud (Vahetusläheduses asub vähem maju või puuduvad üldse)
- Ei oma tähtsust

Millist elamukinnisvara sooviksite üürida? (Kui valite muu kirjutage juurde, mida silmas peate)

- 1-toaline korter
- 2-3-toaline korter
- 4+-toaline korter
- Maja osa
- Maja
- Ridaelamu
- Muu.....

Kui valisite eelmises vastusevariandis korteri või maja osa, mitmendal korrusel sooviksite elada?

Põhjendage oma vastust.

.....
.....

.....
.....
.....

Millisesse hinnaklassi võiks üür jääda?

- Alla 250€
- 251-400€
- 401-550€
- 551-1000€
- 1000+€
- Ei mängi rolli

Mis võiks olla elamukinnisvara ehitamis aasta?

- Hiljem, kui 2016
- 2011-2016
- 2001-2015
- 1970-2001
- 1969 ja varem

1-5 skaalal kui heas seisukorras elamukinnisvara sooviksite üürida? Põhjendage.

1 2 3 4 5

- 1- Väga heas (Värskelt remonditud, uus)
- 2- Heas (Esineb kergemaid kulumisjälgi)
- 3- Keskmine (Vajab sanitaarremonti)
- 4- Halvas (Vajab sanitaarremonti, mõnes ruumis tuleb teostada kapitaalremont)
- 5- Väga halvas (Kinnisvara on elamiskõlbmatu, vaja terviklikult kapitaalremonti)

Kas teile on oluline, et elamukinnisvara vahetusläheduses oleks mõni avalik asutus, koht või teenus? Kui vastasite jah, tooge vähemalt üks näide.

- jah
-
- ei

Millised oleksid elamukinnisvara puhul peamised kriteeriumid? (Võib valida mitu)

- Saun
- Garaaž/ parkimisplats
- Kelder
- Vann
- Rõdu
- Aed
- Muu.....

Kui oluliseks näitajaks elamukinnisvara valikul 1-5 skaalal on teile naabrite käitumine, suhtumine ja iseloom? Põhjendage

1 2 3 4 5

- 1- Ei ole üldse oluline (Üüraksin elamukinnisvara igal juhul, kui meeldib)
- 2- Ei ole nii oluline (Häirivad ainult väga äärmuslikud teod nt. igapäevased peod)
- 3- Keskmine (Ootan naabrite mõistliku suhtumist, valiku teen ikkagi kinnisvara põhjal)
- 4- Oluline (Jätaksin elamukinnisvara üürimata, kui naabrid teatuid kriteeriume ei täidaks)
- 5- Väga oluline (Naabrite suhtes on mul väga kõrged nõudmised, nende täitmata jätmisel loobuksin kinnisvara üürimisest isegi kui mulle see väga meeldiks)

Kas soovite üürida möbleeritud elamupinda või tühja?

- Möbleeritud
- Tühi pind
- Ei mängi rolli

Kas elamukinnisvara üürides on teile oluliseks näitajaks madalad kommunaalkulud?

- jah
- ei

Kas teie üüritav kinnisvara peaks olema laste ja loomasõbralik?

- jah
- ei

Kas sooviksite, et teie üüritav elamukinnisvara oleks kindlustatud?

- jah
- ei

Covid19 kriis

Kas Covid19 kriisi perioodil oleksite soovinud/ tundsite vajadust, et teie üürile andja oleks pakkunud võimalust üüriisoodustusele?

- jah
- ei
- pakkus

Mitme protsendi ulatuses oleksite soovinud või saite üüriisoodustust?

- Kuni 10%
- 11-20%
- 21-30%
- 31-50%
- 50+ %
- Ei maksnud üüri sel perioodil ehk 100%

Kui üürileandja on nõus soodustusega, kas eeldaksite pigem, et selle peab tagasi maksma kriisi möödudes või jääb see üürileandja kuludesse?

- Tuleb kinni maksta kriisijärgselt
- Üüriisoodustust ei pea kinni maksma

Täna vastamast!

Lisa 2 Lihtlitsents

Mina Christyn Liiva

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose Eestis elamu kinnisvarasse investeerimist mõjutavad tegurid COVID-19 kriisi ajal 2020,
(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja on Paavo Kuuseok,
(juhendaja nimi)

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

24.05.2021 (kuupäev)